Die Erfordernisse einer Hypothek bei ihrer Eintragung ins Grundbuch und die Folgen einer gesetzwidrigen Eintragung

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

vorgelegt von

Adolf Kunze

Referendar in Breslau.

Breslau 1925

Druck von Walter Rosinsky, Breslau 9, Kreuzstraße 47.

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

Berichterstatter: Professor Dr. Schott.

Der § 873, Abs. 1 BGB. zählt alle Erfordernisse im allgemeinen auf, die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte usw. erforderlich sind. Die zur Eintragung einer Hyphothek nötigen Einzelheiten ergeben sich aus § 1113, Abs. 1, BGB. Hiernach müßte alles, was die Hypothek als solche kennzeichnen soll, seinem ganzen Inhalt nach in das Grundbuch eingetragen werden. Um eine hierdurch entstehende Unübersichtlichkeit des Grundbuches zu vermeiden, bestimmt jedoch § 874 und § 1115 Abs. 1, BGB., daß bei der Eintragung im Grundbuch in gewissem Umfange auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden kann.

Es könnte nun zweifelhaft erscheinen, ob sich § 874 BGB. auch auf das Hypothekenrecht bezieht oder ob er nicht vielmehr durch § 1115, Abs. 1, BGB. ausgeschlossen wird. Letztere Ansicht ist abzulehnen. Denn der § 874 BGB. bildet die Grundlage, die für das gesamte Sachenrecht Gültigkeit hat. Dieser Vorschrift gegenüber enthält § 1115, Abs. 1, BGB. nur eine Einschränkung, indem er angibt, auf welche Bestandteile des dinglichen Rechts nicht Bezug genommen werden kann. Beide Vorschriften, § 874 und § 1115, Abs. 1, BGB. bestimmen zusammen, in welchen Grenzen sich die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung bei der Eintragung einer Hypothek bewegen kann.

Das Verhältnis dieser beiden Vorschriften zu einander ist folgendes: Der § 1115, Abs. 1, BGB. bezieht sich in seinem ersten Halbsatz auf die Hypothek und die ihr zu Grunde liegende Forderung, Halbsatz 2 jedoch nur auf die Forderung. § 874 BGB. bezieht sich nur auf das dingliche Recht. Infolgedessen wird § 1115, Abs. 1, Halbsatz 1 durch § 874 ergänzt. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zur näheren Bezeichnung des dinglichen Rechtes kann demnach stattfinden in Gemäßheit der beiden letztgenannten Vorschriften, eine Bezugnahme auf die Eintragsbewilligung zur näheren Bezeichnnng der persönlichen Forderung kann stattfinden gemäß § 1115 BGB., Abs. 1, Halbsatz 2.

Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (gemäß § 874 BGB.) bei der Eintragung eines Rechts ist nur zur

näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes gestattet. Die Kennzeichnung des *Rechtes selbst* nach seiner allgemeinen Natur und seiner besonderen Art muß also durch unmittelbare Eintragung im Grundbuch festgelegt werden. Bei der Hypothek muß sich demnach aus dem Grundbuch selbst ergeben, daß es sich um die Eintragung einer *Hypothek* handelt. Diese Kennzeichnung ist auf zwei Wegen möglich: entweder man verwendet den Ausdruck „Hypothek“, dessen Begriff ja durch § 1113, Abs. 1 BGB. genau bestimmt ist, oder man verwendet einen anderen Ausdruck, der jedoch die Rechtsnatur der Hypothek genau kennzeichnen muß. Eine derartige genaue Kennzeichnung enthalten die Worte „Darlehn“ oder „Restkaufgeld“ die beide die Hinzufügung des Schulgrundes bedeuten. Aus diesen beiden Ausdrücken geht ohne weiteres hervor, daß es sich um die Eintragung einer Hypothek handelt. Denn in Preußen werden in Abteilung III, Spalte 4 des Grundbuches nur Hypotheken, Grund- und Rentenschulden eingetragen. Von diesen drei Grundstücksbelastungen setzt jedoch nur die Hypothek eine Forderung voraus.

Die Angabe des Schulgrundes ist also nur eine Verdeutlichung des *dinglichen* Rechtes; zur Bezeichnung der *persönlichen* Forderung kann nach § 1115, Abs. 1, Halbsatz 2 BGB. in vollem Umfange auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Wenn man jedoch von dieser Bezugnahme Gebrauch macht, d. h. die Angabe des Schulgrundes nicht in das Grundbuch eingetragen wissen will, so muß das Wesen des dinglichen Rechtes in anderer Weise in der Eintragung selbst kenntlich gemacht werden; dies kann geschehen durch die Verwendung des Wortes „Hypothek“. Hiernach müßte eine Eintragung in das Grundbuch, vorausgesetzt natürlich, daß in der Eintragsbewilligung die Forderung, der Schuldner und alle anderen wesentlichen Merkmale der Hypothek genau festgelegt sind, folgendermaßen lauten: „5000 Mk. — in Worten: fünftausend Mark — Hypothek (oder „Darlehn“ oder „Hypothek für eine Darlehnsforderung“) für . . . . zu 5 vom Hundert verzinslich unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Januar, eingetragen am 21. Januar 1922.“

Des weiteren ist die Frage zu prüfen, welche Folgen eintreten, wenn die Eintragung im Grundbuch nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt, wenn z. B. die Worte „Hypothek“, „Darlehn“ oder „Hypothek für eine Darlehnsforderung“ fehlen. Eine derartige Eintragung genügt nur den Erfordernissen des § 1115, Abs. 1, Halbsatz 1 BGB.; es fehlt ihr jede Kennzeichnung des dinglichen Rechts, wie sie § 874 BGB. vorschreibt, sie läßt sich mithin als Hypothek nicht aufrecht erhalten.

Ebensowenig läßt sich eine derartige fehlerhafte Eintragung als eine andere dingliche Belastung aufrecht erhalten; hierfür kommen nur Grundschuld und Rentenschuld in Frage, da außer

Hypotheken in Abt. III, Spalte 4 des Grundbuches nur noch die beiden obengenannten Belastungen eingetragen werden. Hiervon scheidet die Rentenschuld ohne weiteres aus; denn bei ihr muß gemäß § 1199 BGB. aus dem Grundbuch hervorgehen

1. die regelmäßig wiederkehrenden Termine, an denen die bestimmte Geldsumme zu zahlen ist,
2. die Ablösungssumme für die Rentenschuld.

Fs bleibt also nur noch die Grundschuld übrig. Das Wort „Grundschuld“ selbst braucht nicht eingetragen zu werden, da es im BGB. in Klammern gesetzt ist. Bei einer solchen Eintragung, wie der oben erwähnten, wird durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung deren Inhalt Bestandteil der Eintragung selbst. Es wäre demnach eine Grundschuld bestellt unter Hinzufügung der Forderung, zu deren Sicherung sie dient. Wenn auch meistens bei der Begründung der Grundschuld eine obligatorische Forderung vorhanden sein wird, so ist doch deren Eintragung unzulässig, da ihr Schuldgrund kraft Gesetzes (§§ 1191 und 1192 BGB.) abstrahiert wird. Eine solche unzulässige Eintragung gilt jedoch im Rechtssinne als nicht vorhanden. Ob dieses Nichtvorhandensein die Unwirksamkeit der ganzen Eintragung zur Folge hat, hängt von dem Willen der Parteien ab (in sinngemäßer Anwendung des § 139 BGB.) Wollten die Beteiligten eine Grundschuld begründen, so wäre diese zustande gekommen, trotz der Hinzufügung des Schuldgrundes; sollte jedoch eine Hypothek bestellt worden, so verhindert die fehlerhafte Eintragung auch das Zustandekommen einer Grundschuld, eben weil der Eintragung auch die Forderung beigefügt ist.